

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

2007 年度不動産学卒業演習 経営ビジネスコース課題 (A 群 1 回目、昼)

2007 年 10 月 16 日実施

以下の問題 40 題について【注意事項】に従いマークシートに解答せよ。

【注意事項】

- 必ず鉛筆かシャープペンシルでマークすること。
- 試験時間 100 分。問題 1～40 から 20 問を選んで解答せよ。
- 選択しない問題にはマークしないこと。制限を超えて解答した場合は減点する。
- 間違った場合は消しゴムできれいに消すこと。
- 持ち込み不可。学生証を机の上に提示せよ。
- 不正行為に対する取り扱い・処罰は期末試験の規則に準じる。

問題 1. [都市と建築の基本法] 都市計画法に関する次の記述のうち誤っているものはどれか。

A0101

- ① 用途地域に関する都市計画には、建築物の延べ面積の敷地に対する割合を定めることとされている。
- ② 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域である。
- ③ 市街化区域及び区域区分の定められていない都市計画区域においては、少なくとも用途地域並びに道路、公園及び下水道を定めるほか、住居系の用途地域については、社会福祉施設をも定めなければならない。
- ④ 区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、都市計画に定める市街化区域と市街化調整区域との区分をいう。

答え=③

解説：住居系の用途地域については、「義務教育施設」を定めるものとされている。

問題 2. [都市と建築の基本法] 日影による中高層の建築物の高さの制限（以下この間において「日影規制」という。）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。 A0102

- ① 日影規制の対象となる区域については、その区域の存する地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して、都市計画で定められる。

- ② 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、日影規制が適用される。
- ③ 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合であっても、日影規制の緩和に関する措置はない。
- ④ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域において、日影規制の対象となるのは、軒の高さが 7 m 又は高さが 10 m を超える建築物である。

答え=②

問題 3. [都市と建築の基本法] 都市計画法の規定に関する次の記述のうち間違っているものはどれか。 A0103

- ① 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされているが、市街化調整区域では、用途地域を定めることはできない。
- ② 市町村が定める都市計画は、都道府県が定めた都市計画に適合することを要し、市町村が定めた都市計画が都道府県が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先する。
- ③ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することができるが、すべての都市計画区域において区分する必要はない。
- ④ 都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全される必要がある区域であり、2 以上の都府県にまたがって指定されてもよい。

答え=①

解説：市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされているが、例外として用途地域が定められることがある。

問題 4. [都市と建築の基本法] 都市計画法に関する次の記述のうち正しいものはどれか。

A0104

- ① 市街化区域は、市街化を抑制するための区域である。
- ② 市街化調整区域は、すでに市街地を形成している区域である。
- ③ 市街化調整区域は、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。
- ④ 市街化調整区域は、市街化を抑制するための区域である。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

答え=④

問題 5. [不動産契約法] 同時履行の抗弁権につき、最も不適切なものを以下から選べ。A0201

- ① 双務契約の当事者の一方は、相手方が債務を履行するまで自分の債務の履行を拒めることを、同時履行の抗弁権という。
- ② 建物賃貸借契約終了時の建物明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、同時履行の関係に立たない。
- ③ 相手方が債務の一部を履行した場合には、同時履行の抗弁権は通常消滅する。
- ④ 同時履行の抗弁権を行使できるのは、同一の契約から発生した本来の債務に限られる。

解答④

解説：①正しい。②判例。③相手方が履行をしないことが要件である。正しい。④公平の原則から、533条の要件に該当しない場合にも拡張して適用されている。不適切。

問題 6. [不動産契約法] 危険負担につき、最も適切なものを以下から選べ。

- ① 双務契約だけでなく、片務契約でも問題となる。A0202
- ② 後発的不能だけでなく、原始的不能の場合にも問題となる。
- ③ 債務者主義が原則である。
- ④ 建物の売買契約で建物が売主の過失で滅失した場合には、債務者主義が適用される。

解答③

解説：①双務契約の特殊な効力の一つが危険負担である。誤り。②原始的不能は契約不成立。誤り。③正しい。④債権者主義が適用される。誤り。

問題 7. [不動産契約法] 不動産の売買契約の成立につき、最も不適切なものを以下から選べ。

A0203

- ① 売買代金についての合意がなければ、契約の成立は認められない。
- ② 不動産売買契約書が交わされていないならば、契約の成立は認められない。
- ③ 手付が交付されていなくても、契約の成立は認められる。
- ④ 他人の不動産の売買契約であっても、契約の成立は認められる。

解答②

解説：売買契約は双務・有償・諾成契約であるから、代金の合意が必要である。諾成契約だから、契約書や手付けが交付されていなくても成立する。他人物売買も有効である。②が不適切。

問題 8. [不動産契約法] 不動産の売主の瑕疵担保責任につき、最も適切なものを以下から選べ。A0204

- ① 目的不動産に欠陥があった場合には、売主は別の不動産を提供する義務がある。
- ② 目的不動産に欠陥があった場合には、売主は欠陥を補修する義務がある。
- ③ 目的不動産に欠陥があった場合でも、売主は解除に応じる義務はない。
- ④ 目的不動産に欠陥があった場合でも、買主が欠陥を知っていた場合には、売主には担保責任はない。

解答④

解説：売主の瑕疵担保責任の内容は、買主が契約の目的を達成できない時に限って契約の解除をすることができ、その他の場合には損害賠償ができるというものである。ただし、買主が欠陥について知っていた(悪意)の場合には、売主には瑕疵担保責任がない。④が適切。

問題 9. [不動産契約法] 賃貸借の法的性質につき、最も不適切なものを以下から選べ。A0205

- ① 賃貸人は目的物を貸した後は何の義務もないから、片務契約である。
- ② 賃借人に賃料支払い義務があるから、有償契約である。
- ③ 賃貸人と賃借人との合意のみで成立するから、諾成契約である。
- ④ 一定期間存続するから、継続契約である。

解答①

解説：賃貸借契約は、双務・有償・諾成・継続的契約である。

問題 10. [借地借家法] AがBの所有地を賃借して木造の家屋を所有し、これに住居している場合に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選べ。A0301

- ① 「土地の使用は木造3階建の家屋に限る」旨の借地条件があるとき、借地借家法に定める要件に該当すれば、Aは裁判所に対して借地条件の変更の申立てができるが、Bは申立てできない。
- ② 増改築禁止の借地条件ある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき改築についてBの承諾に代わる許可の裁判をするときでも、裁判所は、借地権の存続期間の延長まですることはできない。
- ③ Aに対する競売事件でAの家屋を競落したCは、Bが土地の賃借権の譲渡により不利となるおそれがないにもかかわらず譲渡を承諾しないとき、家屋代金支払後借地借家法に定

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

める期間内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。

- ④ Aが家屋をDに譲渡してもBに不利となるおそれがないときには、Dは、Aから家屋を譲り受ける契約をした後、裁判所に対して、土地の賃借権の譲渡についてのBの承諾に代わる許可を申立てることができる。

答え=③

解説：①は誤り。借地条件の変更につき当事者間に協議が整わないときは、裁判所は当事者の申立てにより、借地条件の変更ができるので(借地借家法17条)、Bからの申立てでもできる。

②は誤り。裁判所は当事者間の利益の衡平を図るため、必要があるときは借地条件を変更したり、財産上の給付を命じたり、その他相当の処分をすることができるので(同条17条項)、存続期間についての延長も命じることができる。③は正解。同法20条1項により、競落人Cは裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てができる。なお、申立て期間は同法20条3項により、建物代金を支払ったのち2ヶ月以内である。④は誤り。土地の賃借権の譲渡についての許可の申立ては、借地権者からの申立てによるのであって、譲り受けた者からの申立てではない(同法19条1項)。従って、Dからは申立てすることはできない。

問題11. [借地借家法] Aは平成4年8月、その所有地について、Bに対し建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃借権を設定した。この場合、正しいものを一つ選べ。A0302

- ① Bが当初の存続期間満了前に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aにその旨を事前に通知しなかったときは、Aは無断築造を理由として、契約を解除することができる。
- ② 当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Bが契約の更新を請求しない場合で、Aがこれに遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当の事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。
- ③ Bが契約の更新後に現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは土地の賃借権の解約の申入れをすることができる。
- ④ 存続期間が満了し、契約の更新がない場合で、Bの建物が存続期間満了前にAの承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるとき、BはAに対し当該建物を買取るべきことを請求することはできない。

答え=③

解説：①は誤り。当初の存続期間満了前に建物が滅失した場合、存続期間を超えて存続すべき

建物でも再築できる(借地借家法7条)。②は誤り。本肢の場合更新されるが、更新後の存続期間は20年である(同法4条)。③が正解。本肢のような場合、借地権設定者は賃借権の解約の申入れをすることができる(同法8条)。④は誤り。借地権消滅後更新されなかった場合は、借地権者は時価で建物その他の附属物を借地権設定者に買い取るべきことを請求できる(同法13条)。

問題12. [借地借家法] 平成5年10月AがBのために新たに借地権を設定した場合に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選べ。A0303

- ① 借地権の存続期間は、契約で25年と定めようと、35年と定めようと、いずれの場合も30年となる。
- ② 「期間満了の際、AがBに対し相当の一定額の交付さえ行えば、Aは更新を拒絶できる」と特約しても、その特約は無効である。
- ③ 「地代の増減は、A・Bの協議によって定める」と約定した場合、Aは協議を尽くさなければ、地代の増額を請求することはできない。
- ④ 「借地権の設定から30年経過後に、AがBの建物を時価で買取り、契約は更新しない」と特約しても、その特約は無効である。

答え=②

解説：①は誤り。借地権の存続期間は30年と定められているが、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間となる(借地借家法3条)。従って、契約で25年と定めたときは30年となるが、35年と定めたときはその期間となる。②が正解。地主Aが借地契約の変更を拒絶する場合には、正当の事由があると認められる場合でなければならず、これに反する特約で借地権者に不利なものは無効である(同法5条1項、6条、9条)。③は誤り。「地代の増減は、AB間の協議で定める」と約定した場合でも、あらかじめ「一定の期間地代を増額しない」旨の特約がない限り、地主Aはその契約の条件にかかわらず、地代の増額を請求することができる。協議をつくさなければ増額を請求できないわけではない(同法11条1項)。④は誤り。借地権設定後30年以上を経過した日に、地主が借地上的建物を買取り、借地契約を変更しない旨の特約をすることは、「建物譲渡特約付借地権」として認められており、有効である(同法23条1項)。

問題13. [借地借家法] Aは昭和46年8月、Bからその所有地を、建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃借し、その後A所有の建物を同土地上に建築し、A名義の所有権保存

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

登記をしてきた。この場合、次の記述のうち正しいものを一つ選べ。A0304

- ① 平成 13 年 8 月の契約更新時に、AB 間の合意により、更新後の存続期間を 10 年と定めることができる。
- ② 平成 13 年 8 月の契約更新時に、AB 間の合意により、今回の更新は旧借地法によるものとするが、次回以降の更新は借地借家法によるものとする旨定めることができる。
- ③ A は平成 12 年 7 月に再築のため建物を取り壊し、土地の上の見やすい場所に「旧建物を特定するために必要な事項、取り壊した日、建物を新たに築造する旨」を掲示した。この掲示が存続していれば、建物が未完成でも、平成 13 年 8 月時点で、A は本件借地権を第三者に対抗できる。
- ④ 平成 13 年 8 月の契約更新後、更新期間満了前に、本件借地上の A 所有建物が朽廃した場合、本件借地権は消滅しない。

答え=③

解説：①は誤り。借地借家法の施行前に設定された借地権に係る更新については、旧借地法の規定が適用される（借地借家法附則 6 条）。従って、更新後の存続期間は、30 年（堅固建物）または 20 年（非堅固建物）と法定されている（旧借地法 5 条 1 項）。②は誤り。借地借家法附則 6 条の規定より、契約更新は 1 回目、2 回目にかかわらず、旧借地法による。③が正解。建物滅失後は掲示をもって対抗要件とする借地借家法 10 条 2 項の規定は、借地借家法の施行後の滅失に適用されるので（同法附則 8 条）、A は掲示をもって第三者に対抗できる。④は誤り。契約更新後建物が朽廃した場合、借地権は消滅する（借地借家法附則 5 条、旧借地法 5 条 1 項但書き、2 条 1 項但書き）。

問題 1 4. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者の免許に関する以下の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0401

- ① A 県の免許を受けている宅地建物取引業者が、B 県に新たに事務所を設けるときには、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。
- ② A 県の免許を受けている宅地建物取引業者が、A 県内に新たに事務所を設けるときには、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。
- ③ 宅地建物取引業者の免許の有効期間は 3 年である。
- ④ A 県の免許を受けている宅地建物取引業者は、A 県以外では仕事をする事ができない。

答え=①

解説：①は適切である。事務所が 2 つの都道府県にまたがる場合は、国土交通大臣の免許を受

けなければならない。②は不適切である。事務所が 1 つの都道府県内にある場合には、都道府県知事免許を受ける。③は不適切である。宅地建物取引業者の免許の有効期間は 5 年である（3 条の 2）。④は不適切である。免許は全国で有効であるから、全国にまたがって仕事をする事ができる。

問題 1 5. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者の免許の欠格要件に関する以下の記述のうち最も不適切なものを選びなさい。A0402

- ① 免許申請前 5 年以内に、宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者は、免許を受けることができない。
- ② 宅建業に関して不正もしくは不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、免許を受けることができない。
- ③ 成年被後見人・被保佐人・破産者は免許を受けることができない。
- ④ 不正の手段で免許を受けて、免許を取り消されたものは、取消日から 5 年間は免許を受けることができない。

答え=③

解説：①は適切である。免許申請前 5 年以内に、宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者は、免許をうけることができない。②は適切である。宅建業に関し、不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、免許をうけることができない。③は不適切である。成年被後見人・被保佐人・破産者で復権を得ない者は、免許をうけることができない。④は適切である。不正の手段で免許を受けて、免許を取り消されたものは、その取消の日から 5 年間は免許を受けることができない。

問題 1 6. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者が、自ら売主として、宅地建物取引業法 37 条に関する書面を交付する場合に関する以下の記述のうち、最も不適切なものを選びなさい。A0403

- ① 書面を交付する際には、取引主任者が記名押印しなければならない。
- ② 書面は、契約が成立するまでの間に、主任者が主任者証を提示して、説明をした上で、交付しなければならない。
- ③ 宅地建物取引業者間の取引であっても、書面を作成して交付する必要がある。
- ④ 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めについては、任意的記載事項である。

答え=②

2007 不動産学卒業演習経ビ (A1 昼)

解説：①は適切である。37条書面には、取引主任者が署名をして、印鑑を押さなければならない。②は不適切である。37条書面は、契約締結後遅滞なく、主任者が記名押印したうえで、交付しなければならないが、説明が要求されるのは、35条書面である。③は適切である。業者間の取引でも37条書面を作成して交付する必要がある。④は適切である。天災その他不可抗力による損害を負担する定めがあるときは、その内容を記載するとされているが、それは任意的記載事項である。

問題17. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業法35条に記載される重要事項に関する以下の記述のうち、最も不適切なものを選びなさい。A0404

- ① 宅地建物取引主任者Aは、宅地建物の売買契約をするにあたり、契約の解除に関する事項について、説明をした。
- ② 宅地建物取引主任者Aは、宅地建物の売買契約をするにあたり、未完成物件であったため、完成時の形状・構造について説明をした。
- ③ 宅地建物取引主任者Aは、区分所有建物の売買契約をするにあたり、敷地に関する権利の種類および内容について説明をした。
- ④ 宅地建物取引主任者Aは、期限付き建物賃貸借の契約をするにあたり、賃借人の承諾を得て、契約の更新がない旨の説明を省略した。

答え=④

解説：①は適切である。宅地建物の売買契約の際には、契約の解除に関する事項を説明することとされている。②は適切である。宅地建物の売買契約の際には、未完成物件の場合、完成時の形状・構造について説明することとされている。③は適切である。区分所有建物の売買契約の際には、敷地に関する権利の種類および内容について説明することとされている。④は不適切である。期限付き建物賃貸借の場合は、契約の更新はない旨の説明をすることとされている。

問題18. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者である売主Aが、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結するにあたっての、クーリング・オフ制度に関する以下の記述のうち、最も不適切なものを選びなさい。A0405

- ① Aは、テント張りの案内所で、Bとの売買契約を締結した。この場合、Bは、クーリング・オフ制度を利用して、売買契約を解除することができる。
- ② Aは、Bからの申し出により、Bの勤務先で、売買契約を締結した。この場合、Bは、クーリング・オフ制度を利用して、売買契約を解除することができる。

③ Aは、Bとの間で、宅地の売買につき、クーリング・オフ制度があることを書面で告げて、売買契約を締結した。この場合、Bは、8日以内であれば、契約を解除することができる。

④ クーリング・オフの方法は、書面によって行われる。

答え=②

解説：①は適切である。テント張りの案内所は土地に定着する施設とはいえないので、契約を解除することができる。②は不適切である。勤務先で契約を締結した場合は、「事務所等」で契約を締結したことになるから、クーリング・オフ制度は適用されない。③は適切である。④は適切である。クーリング・オフの方法は書面によって行う。

問題19. [担保物権法] 次の記述のうち、正しいものはどれか。A0501

①留置権は約定担保物権である。

②動産売買先取特権は、追及効を有する。

③物上代位性が認められているのは先取特権と抵当権のみである。

④根抵当権は、附従性の原則を緩和したものである。

解答④

解説：

① 誤り：留置権は法定担保物権である。

② 誤り：動産先取特権は、公示が不完全であるので、第三者に不測の損害を与えることがある。そこで、追及効が制限されている(333条)。

③ 誤り：物上代位性は質権にも認められる。ただし、留置権には認められない。

④ 正しい：根抵当権は、銀行と商人間で締結した当座貸越契約や、卸売商人と小売商人との間の約束手形契約のように、継続的取引でその間債権額が増減するような場合に、将来、一定の決済期日において弁済されない貸越額や、約束手形の未決済額を担保するため予め設定される抵当権である。根抵当権の場合には附従性の原則が緩和されており、最初に債権が存在しなくても抵当権は成立し、個々の債権の消滅は抵当権は消滅することはない。

問題20. [担保物権法] 建物の賃貸借契約における賃借人Aに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。A0502

① Aが、建物賃貸借中に建物の修繕のため必要費を支出した場合、Aは、その必要費の償還を受けるまで、留置権に基づき当該建物の返還を拒否できる。

② Aの債務不履行により建物の賃貸借契約が解除された後に、Aが建物の修繕のため必要費

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

を支出した場合、A は、その必要費の償還を受けるまで、留置権に基づき当該建物の返還を拒否できる。

- ③ A は、留置権に基づき建物の返還を拒否している場合に、当該建物に引き続き居住したとき、それによる利益 (賃料相当額) は返還しなければならない。
- ④ A は、留置権に基づき建物の返還を拒否している場合に、さらに当該建物の修繕のため必要費を支出したとき、その必要費のためにも留置権を行使できる。

解答②

解説：

- ① 正しい：賃借人が、建物賃借中に必要費を支出した場合は、その償還請求権を担保するため、償還を受けるまで、留置権に基づき、当該建物の返還を拒むことができる (295 条 1 項)。
- ② 誤り：留置権は、占有が不法行為によって始まった場合には成立しない (295 条 2 項)。賃借人の債務不履行により賃貸借契約が解除された後は、賃借人の占有は不法占有となるから、その間に支出した必要費・有益費については、留置権を主張することはできない (最判昭和 46 年 7 月 16 日)。
- ③ 正しい：留置権者は、被担保債権の弁済を受けるまで留置建物に居住することができるが、それによって得た賃料相当額の利益は、不当利得として建物の所有者に償還すべきである (大判昭和 13 年 12 月 17 日)。
- ④ 正しい：必要費償還請求権のために建物を留置している留置権者が、その建物のためにさらに必要費を支出した場合には、その必要費償還請求権のためにも留置権を行使することができる (最判昭和 38 年 1 月 17 日)。

問題 2 1. [担保物権法] 次の記述のうち、誤っているものはどれか。A0503

- ① 不動産を目的とする担保物権の中には、登記なくして第三者に対抗することができるものがある。
- ② 不動産を目的とする担保物権の中には、被担保債権が将来のものであっても、存在するものがある。
- ③ 不動産を目的とする担保物権の順位はすべて登記の先後による。
- ④ 不動産を目的とする担保物権は、被担保債権の全部が弁済されるまでは、目的物の全部の上にその効力を及ぼす。

解答③

解説：

- ① 正しい：不動産を留置した不動産留置権、先取特権の中のいくつかのものは登記がなくとも第三者に対抗することができる。
- ② 正しい：根抵当権は被担保債権が将来のものであってもよい (398 条の 22 以下)。
- ③ 誤り：不動産留置権は登記なくとも優先するし、登記された不動産保存の先取特権、不動産工事の先取特権は登記された抵当権に優先する (339 条)。
- ④ 正しい：抵当権の不可分性より、被担保債権の全部の弁済があるまでは、目的物の全部の上にその効力を及ぼす。

問題 2 2. [担保物権法] 次の記述のうち、正しいものはどれか。A0504

- ① 留置権の目的物は動産に限られる。
- ② 留置権者は、留置物の一部の占有を喪失した場合においても、債権の全部の弁済を受けるまで、留置物の残部につき留置権を行使することができる。
- ③ 泥棒が盗品に修繕を加えた場合には、必要費ないし有益費償還請求権をもって、盗品につき留置権を主張することができる。
- ④ 留置権者は、留置物より生じる果実を収取して、他の債権者に優先してこれを被担保債権の弁済に充当することができない。

解答②

解説：

- ① 誤り：留置権の目的物は動産でも、不動産でもよい。
- ② 正しい：留置権の不可分性より、正しい。
- ③ 誤り：裁判所はその償還について相当の期限を許与することができる (196 条 2 項) ので誤り。
- ④ 誤り：留置権者は、留置物より生じる果実を収取して、他の債権者に優先してこれを被担保債権の弁済に充当することができる (297 条 2 項)。

問題 2 3. [債権法総論] 債権の性質として、最も適切なものを以下から選べ。A0601

- ①排他性 ②絶対性 ③平等性 ④法定性

答え③

解説：①と②は物権の性質。④の「法定性」という言葉は用いられない。強いて言えば物権法定主義だが、あくまで「主義」であって、性質ではない。③が債権の性質。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

問題 2 4. [債権法総論] 債権が履行されなかった場合に債権者が執りうる手段として、最も不適切なものを以下から選べ。A0602

- ① 直接強制
- ② 間接強制
- ③ 代替執行
- ④ 自力救済

答え④

解説：①から③は強制履行の方法である。④は許されていない。

問題 2 5. [債権法総論] 債務不履行の類型として、最も不適切なものを以下から選べ。A0603

- ① 履行遅滞
- ② 履行不能
- ③ 不完全履行
- ④ 損害賠償

答え④

解説：債務不履行の類型としては、①から③が挙げられる。④は債務不履行があった場合の効果。

問題 2 6. [債権法総論] 履行遅滞になる時期の説明として、最も適切なものを以下から選べ。

A0604

- ① 確定期限付き債務の場合は、履行期が来てから相当期間経過後
- ② 不確定期限付き債務の場合は、履行期が来たことを債務者が知ったとき
- ③ 定期行為の債務の場合は、履行期が来てから相当期間経過後
- ④ 期限の定めのない債務の場合は、履行期が来たことを債務者が知ったとき

答え②

解説：①確定期限付債務の履行期は、期限の時。②は正解。③定期行為の債務の履行期は、一定の時期が到来した時。④期限の定めのない債務の履行期は、履行請求を受けた時。

問題 2 7 [債権法総論] 履行不能の説明として、最も不適切なものを以下から選べ。A0605

- ① 債務の本旨に従った履行ができないことをいう。

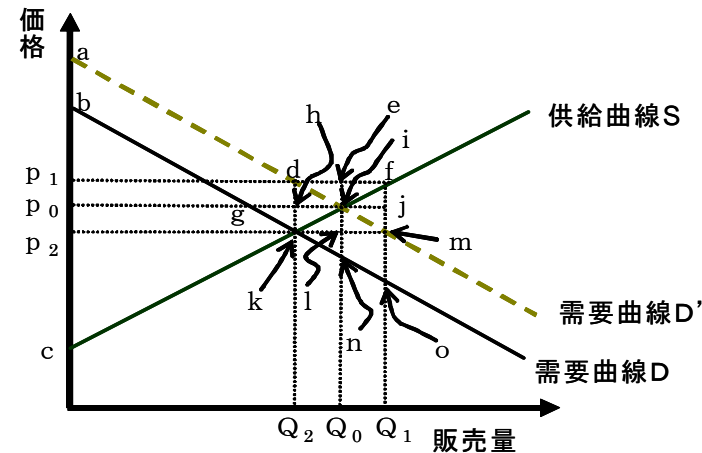
- ② 物理的不能だけでなく、取引通念上不能な場合も含まれる。
- ③ 原始的不能だけでなく、後発的不能の場合も含まれる。
- ④ 履行期前でも履行できない状態になったら直ちに履行不能になる。

答え③

解説：履行不能は、債務成立後に履行不能になった場合（後発的不能）をいい、債務成立前に履行が不能な場合は、原始的不能といって、債務の成立が認められない。①、②、④は正解。

問題 2 8. [土地と住宅の経済学] 持家住宅補助金がない場合の住宅の需要曲線はDで、供給曲線はSです。ここで、政府は持家住宅の販売量が少ないため、持家1戸当たり a b だけ消費者に補助金を与えることにしました。この時の死荷重（余剰の減少分）を表す部分を選んで下さい。A0701

- ① $\triangle d i k$
- ② $\triangle k n i$
- ③ $\triangle k f o$
- ④ $\square a i n b$



答え=②

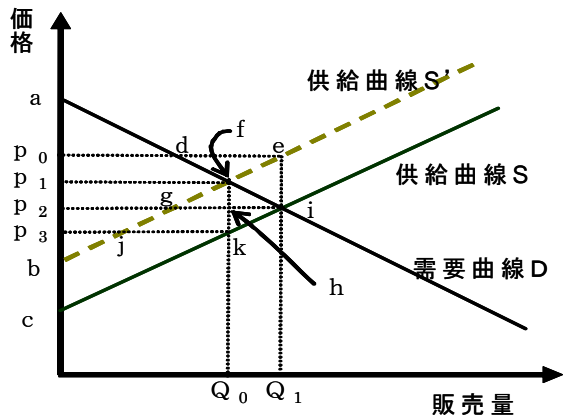
解説：補助金がある場合は、その分高い住宅を購入しようとするので、需要曲線はD'のように上にシフトします。その結果新しい均衡点はiとなります。初期の消費者余剰はb k P₂、生

2007 不動産学卒業演習経ビ (A1 昼)

産者余剰は $P_2 k c$ 、合計した社会的総余剰は $b k c$ となります。補助金がある場合は、消費者余剰は価格 P_0 と、新しい需要曲線 D' に囲まれた $a i P_0$ 、生産者余剰は価格 P_0 と新しい供給曲線 S で囲まれた $P_0 i c$ となります。この合計は D' と S に囲まれた $a i c$ ですが、補助金は余剰から除く必要があります。補助金の総額は D と D' の $i n$ に囲まれた平行四辺形ですから、この分を引くと余剰の減少分は②となります。

問題29. [土地と住宅の経済学] 課税前の供給曲線 S 、需要曲線 D の住宅市場を考えます。今、住宅建設に伴う小学校建設のために、政府が一戸当たり $(e i)$ 円の従量税を課金しました。この時の消費者負担を表す部分を図から選んで下さい。A0702

- ① $\square P_1 f h P_2$
- ② $\triangle f i h$
- ③ $\square P_2 h k P_3$
- ④ $\triangle f i k$



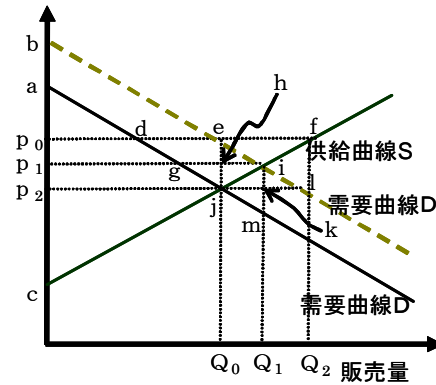
答え = ①

解説：課税前の消費者の支払い価格は P_2 で課税後の支払い価格は P_1 となっています。住宅の販売量は Q_0 となりますので、消費者負担は①となります。ここで、生産者負担は $\square P_2 h k P_3$ 、超過負担 (死荷重) は $\triangle f i k$ となります。

問題30. [土地と住宅の経済学] 課税前の供給曲線 S 、需要曲線 D の住宅市場を考えます。今、住宅着工需要の喚起のため、政府が一戸当たり $(e j)$ 円の補助金を需要者に与えました。

この時の死荷重を表す部分を図から選んで下さい。A0703

- ① $\triangle i j e$
- ② $\triangle g i j$
- ③ $\triangle j i m$
- ④ $\triangle j f k$



答え = ③

解説：補助金政策前の社会的総余剰は $a j c$ である。補助金を与えた場合の消費者余剰と生産者余剰を加えた $b i c$ から補助金総額 $b i m a$ を引いたもの部分であり、死荷重は $j i m$ となる。

問題31. [不動産会計学] 損益計算書と貸借対照表に関する以下の記述のうちで最も不適切なものを選んで下さい。A0801

- ① 損益計算書は、一会計期間の収益と費用を記載し、期間利益を計算する財務諸表である。
- ② 貸借対照表は、企業の財政状態を示す財務諸表である。
- ③ 同じ企業、同じ会計期間において計算された損益計算書と貸借対照表の当期純利益は同じ金額になる。
- ④ 損益計算書は企業の経営成績を示し、貸借対照表は資金繰りを示す財務諸表である。

答え = ④

解説：貸借対照表は、企業の財政状態を示す財務諸表である。資金繰りを示すのはキャッシュ・

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

フロー計算書である。

問題 3 2. [不動産会計学] 取得原価 400,000 円、減価償却累計額 240,000 円の備品を 130,000 円で売却した場合の固定資産売却損益はいくらになりますか。正しいものを選びなさい。

A0802

- ① 30,000 円の売却益
- ② 110,000 円の売却益
- ③ 30,000 円の売却損
- ④ 270,000 円の売却損

答え=③

解説: この備品の帳簿価額(帳簿上の価値)は、取得原価(400,000 円)－減価償却累計額(240,000 円)=160,000 円。帳簿上 160,000 円の価値があるものを 130,000 円で売却したのだから、30,000 円の売却損となる。

問題 3 3. [不動産会計学] 次の文章の空欄に当てはまる語句の組み合わせとして正しいものを選びなさい。売上高から売上原価を引いた利益は (ア) と呼ばれ、(ア) から販売費および一般管理費を引いた利益は (イ) と呼ばれる。A0803

- ① (ア) 売上総利益 (イ) 営業利益
- ② (ア) 売上総利益 (イ) 経常利益
- ③ (ア) 営業利益 (イ) 売上総利益
- ④ (ア) 経常利益 (イ) 売上総利益

答え=①

解説: 売上高から売上原価を引いた利益を売上総利益、売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益を営業利益という。

問題 3 4. [不動産会計学] 以下の記述のうち、最も不適切なものを選びなさい。A0804

- ① 貸借対照表や損益計算書に計上される数値には、見積り数値(予測の数値)も使われている。
- ② 会社の財務諸表はいろいろな利害関係者が利用できる。
- ③ 会社が財務諸表を作成する制度があるのは、日本だけである。
- ④ 収益よりも費用が少ないと、当期純利益が生じる。

答え=③

解説: 会社が財務諸表を作成する制度は世界共通である。

問題 3 5. [不動産会計学] 次の記述のうち最も不適切なものを選びなさい。A0806

- ① 資産の合計額は、負債と資本(純資産)の合計額と同じである。
- ② 財務諸表を利用すると、会社の分析ができる。
- ③ 現在の制度では、「社長の能力」「会社のブランド」といったものは、貸借対照表に計上されない。
- ④ 会社の外部の人たちはその会社の財務諸表を入手することはできない。

答え=④

解説: 会社は財務諸表を公表しているため、会社の外部の人でもその会社の財務諸表を入手できる。

問題 3 6. [不動産のマーケティング] マーケティングの個別政策として不適切なものを選びなさい。A0901

- ① 情報政策
- ② 価格政策
- ③ 流通政策
- ④ 製品政策

解答①

解説: マーケティングの個別政策は、製品政策(Product)、価格政策(Price)、流通政策(Place)、プロモーション政策(Promotion)という4つのP(いわゆる、4P論)が一般的である。

問題 3 7. [不動産のマーケティング] 以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0902

- ① 人間の欲求や欲望をニーズ(needs)という。
- ② コスト・リーダーシップ戦略は、大企業に向く戦略と言われている。
- ③ 市場の細分化基準として、地理的基準、人工的統計基準などがある。
- ④ 競争上、ライバルより優れていることを競争優位という。

解答④

解説: ライバルより優れていることを競争優位という。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 昼)

問題38. [不動産のマーケティング] 現代社会においてマーケティングの必要性が増大している理由として不適切なものを選びなさい。A0903

- ① 製品寿命の短サイクル化
- ② 市場の成熟化
- ③ セルフサービス化
- ④ 市場の不透明化

解答③

解説：現代社会における情報化・サービス化・成熟化が進むなか、市場の不透明化（製品寿命の短サイクル化、変わりやすい売れ筋など）が増しており、マーケティングの必要性が増大している。

問題39. [不動産のマーケティング] マーケティングの語義に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0904

- ① 名詞としての「Market」とは、抽象的な市場（しじょう）、具体的な市場（いちば）の意味である。
- ② 動詞としての「Market」とは、市場へ販売するという意味である。
- ③ マーケティング（Marketing）は、19世紀には動名詞として使用され、20世紀に入って一般名詞として使用されるようになった。
- ④ マーケティング（Marketing）は、イギリスでは販売（selling）、ドイツでは流通（distribution）という言葉が一般的である。

解答④

解説：マーケティング（Marketing）は、米国を母国としており、他国では代替用語がなく、マーケティング（marketing）で通る。

問題40. [不動産のマーケティング] マーケティングに関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0905

- ① 市場とは、有形財としての商品市場、および無形財としての商品であるサービス市場に分けることができる。
- ② マーケティングとは消費者による「対市場活動」である。
- ③ マーケティングは市場問題の解決のためにアメリカで発生した。
- ④ 市場問題とは「生産と消費」の矛盾のことである。

解答②

解説：マーケティングとは個別主体（特に企業、経営体）による「対市場活動」である。